

KOREG – Das schadet uns allen!

Das KOREG bemüht sich, für das Verbandsgebiet Großraum Braunschweig möglichst große Flächen zu identifizieren, die möglichst schnell für eine „Vermarktung“ in Hinblick auf Gewerbe und Industrie zur Verfügung stehen.

Aber werden neue Großgewerbegebiete – über die bisherigen Ausweisungen hinaus – überhaupt benötigt?

Wie sich zeigt, gibt es etliche methodische Einwände, die die vorliegende Studie insgesamt in Zweifel ziehen und zu einer vollständig anderen Bewertung der Sachlage führen.

von Robert Slawski

Die zum KOREG gehörige Übersichtskarte (PDF, siehe Info, S. 21) zeigt eine breite Streuung der „identifizierten“ Flächen über das Verbandsgebiet des Großraumes Braunschweig. Ausgeklammert bleiben der Harzraum und weitere „Abseitsräume“ fern von Autobahnen. Die Orientierung auf die Kfz-Fernverkehrswege erscheint schon hier als ein wesentliches Kriterium.

Die KOREG-Flächensteckbriefe

Diese Flächensteckbriefe bilden den Anhang der Textdarstellung, insgesamt sind es 55. Sie repräsentieren jedoch 57 Flächen, da das „Interkommunale Gewerbegebiet Braunschweig-Salzgitter“ hier zweifach zusammengefasst wird. Erinnern Sie sich? Das Vorhaben ist vor nicht allzu langer Zeit durch den Rat der Stadt Salzgitter verworfen worden.

Es lohnt sich in jedem Fall, diese Steckbriefe genauer zu betrachten. Die Anwendung ist etwas gewöhnungsbedürftig, zuerst die drei Städte alphabetisch, dann ebenso die vier Landkreise; die Nummerierung geht kreuz und quer.

Die Aufmachung umfasst übersichtlich jeweils eine DinA4-Seite. Die Karte im Maßstab 1:50.000 reicht aus, um zu erkennen, welche Art von Landschaft hier „verbraucht“ werden soll. Bisherige Ackerflächen sind klar zu erkennen, auch Nähe oder Ferne zu Ort-

schaften oder zu bestehenden Gewerbeflächen. Die Entfernung in Kilometern bis zum nächsten Autobahnanschluss fehlt nirgends.

Auffällige Parameter

Die Darstellung umfasst in tabellarischer Form weitere Angaben. Wir greifen drei davon heraus.

Erstens die „Gesamtfläche brutto“. Dies entspricht der insgesamt beanspruchten, überplanten und umgeformten Fläche. Davon abweichend wird die „Nettofläche (geschätzt)“ ausgewiesen. Diese Angabe zielt auf den real verkaufbaren „vermarktungsfähigen“ Anteil. Abzuziehen sind Flächen für die Infrastruktur; die textuellen Erläuterungen dazu sind dürftig. Künftige Anteile von Total-Versiegelung durch Überbauung oder Asphaltierung bleiben der eigenen Vorstellungskraft überlassen.

Zweitens. Die Angabe (a) zur aktuellen Nutzung und (b) zur Festlegung im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008. Sehr häufig findet sich dabei zu beiden Eintragungen „Landwirtschaft“. Es gibt jedoch auch andere Kombinationen, zum Beispiel (a) Landwirtschaft / (b) Vorranggebiet Industrielle Anlagen, oder (a) Gewerbliche Brachfläche / (b) Siedlung. Als besonders kritisch wären Standorte einzuschätzen, die unter (b) die Kennung Natur und Landschaft oder Erholung aufweisen.

Drittens. Unter dem Titel „Verfügbarkeit“ findet sich eine Rubrik „Restriktionen aus kommunaler Sicht“. Also irgendwelche Hindernisse bei der schnellen Flächenerschließung und Vermarktung. Damit wird eine verfehlte Perspektive eingeleitet, weiteres dazu unten.

Die textliche Darstellung

Der Ansatz des KOREG-Vorhabens wird im Text wie ein Mantra in unterschiedlichen Wendungen wiederholt. Kurzgefasst: „Wir brauchen viele neue große Gewerbegebiete, um national und international wettbewerbsfähig zu bleiben“.

Irgendwie ein psychologisches Phänomen, und die Ängste hier nochmals bewusst geschürt: Die Angst, zu spät dran zu sein, nichts mehr abzubekommen von der großen



Ein neues Gewerbegebiet bei Flechtorf entsteht (2020).

FOTO: PETER WESTPHAL

Weltwirtschaft, künftig in einer „abgehängten“ Armutsregion zu leben. Ganz schlimme Aussicht – oder alles doch nur ein Bluff?

Was bedeutet eigentlich „regional-bedeutsamer Gewerbestandort“?

Die Analyse der KOREG-Textdarstellung ergibt, dass dieser frei erfundene Terminus inhaltlich fast gar nichts bedeutet. Die Definition ist: größer als 25 ha Fläche, mindestens aber 10 Hektar. Die Nebendefinition heißt: möglichst nahe an wichtigen Verkehrswegen gelegen (meint besonders Autobahnen). Dazu noch: möglichst rasch verfügbar.

Methodische Fehler bei der Bedarfsermittlung

Wie ermittelt man den künftigen Flächenbedarf? Dazu gibt es doch einiges seitens der KOREG-Autoren von der „Georg Consulting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie“.

Herbeigezogen wurden die tatsächlich getätigten Käufe von Gewerbestandteilen in den Jahren 2009 bis 2018; diese sind durch die sogenannten Gutachterausschüsse dokumentiert. Dabei ergab sich gemittelt ein Erwerb von 72 Hektar pro Jahr innerhalb der Region Braunschweig (RGB-Gebiet). Der künftige Zeithorizont soll die nächsten 15 Jahre umfassen (2021-2035). Vereinfacht also $15 \times 72 \text{ ha} = 1.080 \text{ Hektar}$. Damit es nicht allzu simpel erscheint, wurden noch zwei statistische Glättungen eingebracht und ein Konjunktur-Faktor eingeführt. Ergebnis: 918 bis 1.068 ha Netto-Fläche im „Orientierungsrahmen“ erforderlich. Wenn alles so weitergehen soll wie bisher.

Kein Hauch von Nachdenklichkeit darüber, wie künftig der Flächenbedarf vermindert werden kann. Eine solche Minderung wird

übrigens von der Bundesregierung gefordert.

Die Darlegung enthält einige methodische Unzulänglichkeiten. So erfasst zum Beispiel die Auswertung aus den Gutachterausschüssen alle gewerblichen Flächen, im KOREG wird dies aber gedanklich auf Flächen größer 10 ha umgelegt. Jegliche Flächennachfrage wird damit auf Großgewerbegebiete bezogen.

Werden die denn überhaupt gebraucht? Und wenn ja, von wem? Der im KOREG unternommene Klärungsversuch fällt ziemlich kläglich aus. Wenn man einen (angenommenen) Wunsch nach Flächen größer 1 ha unterstellt, ergäbe sich vielleicht ein Anteil von 350 bis 450 ha, der insgesamt benötigt würde.

Gleichzeitig wird im Text konzediert, dass sich die Flächennachfrage mittlerweile auf „kleine“ Größen verlagert hat. Besonders sind von Handwerk und produzierendem Mittelstand Gewerbeflächen von 2.000 – 6.000 m² gefragt, entsprechend also 0,2 – 0,6 Hektar. Handwerk und Mittelstand sind weit sinnvoller in ortsnahen Erweiterungsgebieten aufgehoben, doch davon keine Rede.

Die wichtigste Tabelle fehlt

Es gibt weitere Unsicherheiten zum Verlagerungsgeschehen innerhalb der Region oder dem Zuzug von außen: weitgehend ungeklärt. Als ein gravierendes Defizit in der Darstellung des KOREG ist anzuführen, dass eine Tabelle hinsichtlich des geplanten Flächenverbrauchs mit Bezug auf die bisherigen Festlegungen fehlt (RROP 2008). Bewusste Irreführung?

Eine Ableitung ist aus den Steckbrief-Daten möglich. Eine Übersicht ergibt folgendes:

rd. 2.700 ha	Bruttofläche lt. KOREG 2020 „identifiziert“, also perspektivisch zu beanspruchen. Davon sind:
rd. 1.000 ha	Landwirtschaftsfläche (als solche im RROP 2008 gesichert) [1]
rd. 700 ha	als Siedlungsfläche ohne Spezifikation bereits vorgesehen (ebd.)
rd. 1.000 ha	als Gewerbliche Brachfläche oder als Vorranggebiet Industrie gekennzeichnet (ebd.) [2]
RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm 2008, derzeit gültig. [1] Enthält auch Schutzflächen für „Erholung“ oder „Natur und Landschaft“. [2] Enthält auch Aufschüttungsflächen im Bereich der ehemaligen Braunkohletagebaue bei Helmstedt.	

Schwerer Schaden für die Landwirtschaft

Die „zustimmende Kenntnisnahme“ im RGB-Ausschuss für Regionalentwicklung am 27.02.2020 ging glatt aus (Protokoll s. Info). Der Ausschussvorsitzende, Volker Meier (CDU), bedankte sich bei den Erstellern der KOREG-Studie. Sachkritische Nachfragen nur von einem Ausschussmitglied. Dann war die Umwidmung von rd. 1.000 Hektar bisher sicher geglaubter Landwirtschaftsfläche durch Beschluss fest ins Auge gefasst.

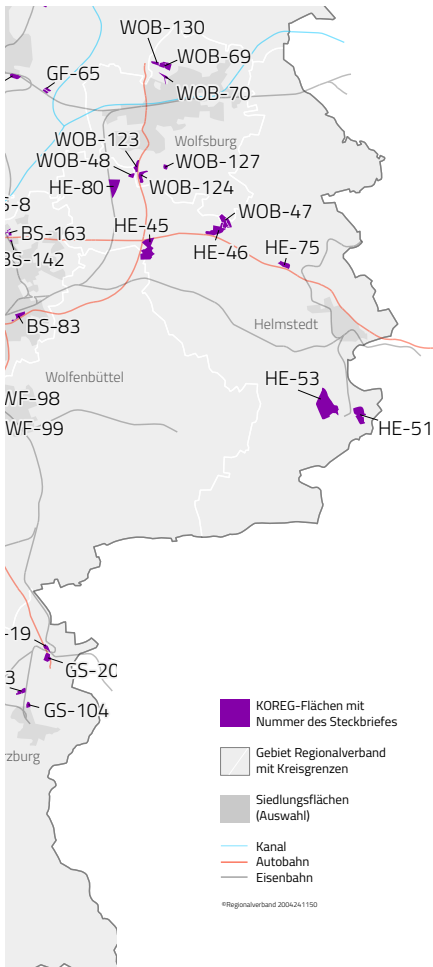
Anzumerken, dass das letzte Wort darüber noch nicht gesprochen ist. Denn eine „Abwägung gegen andere Belange“ hat noch nicht stattgefunden (dieser Akt wird jedoch ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt). Die Tendenz ist aber eindeutig, denn mitbeschlossen wurde, dass die Akzep-



Wo früher Felder waren: Bebauungsfläche für Gewerbe bei Flechtorf (2020).

FOTOS (2): PETER WESTPHAL





Totalversiegelung durch Überbauung.

genutzte intakte Ackerflächen opfern, oder im Zuge industrieller Neuansiedlungen unsere Altlasten vermindern? Das letztere wäre eine Vorsorge zugunsten kommender Generationen.

Gewerbliche Branchen neu nutzen

Eine der wichtigsten Forderungen aus landschaftlicher Gesamtsicht muss lauten: Die in der Region vorhandenen gewerblichen Brachflächen und die industriell geprägten Restflächen müssen durch Flächensanierungen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Was den Flächenumfang angeht: Die in Frage kommenden Areale sind riesig. Sie liegen vor allem im Gebiet zwischen Helmstedt und Schöningen, in der Stadt Salzgitter und am Harzrand. Das KOREG-Gutachten identifiziert mehr als 500 ha solcher Flächen. Der Gesamtbedarf an „regional oder überregional bedeutsamen Standorten“ wird auf 350-450 ha netto geschätzt (siehe oben).

Und zusätzlich ist festzustellen, dass offenbar etliche gewerbliche Brachflächen von den KOREG-Verfassern nicht erkannt worden sind. Nur ein Beispiel: das offengelassene, inzwischen verwilderte Areal des ehemaligen Güterbahnhofes Vienenburg. Die direkt angrenzenden Ackerflächen werden unter GS-19 als verfügbar angesehen.

Zusammenfassung zum KOREG

- (1) Festzuhalten ist, dass im KOREG der Bedarf an Großgewerbegebieten künstlich und irreführend hochgerechnet worden ist,
- (2) dass eine strikte Notwendigkeit für schnelles Handeln nicht besteht, da hinreichend Vorbehaltsflächen im RROP 2008 bereits ausgewiesen sind,
- (3) dass die industriellen Branchen und Restflächen künftig im Fokus stehen müssen und besonders entwicklungsfähige Potenziale dar-

stellen, wobei die kleineren Flächen bisher gar nicht erkannt worden sind, (4) und dass die Umnutzung von bisher gewidmeten Landwirtschaftsflächen keine zukunftsfähige Option darstellt, da dies zu Lasten der regionalen Ernährungsbasis, der Freiraumerhaltung und der Sicherung von Natur und Erholung gehen würde.

Ist ein Gegengutachten erforderlich?

Wenn alle bisher landwirtschaftlich gewidmeten Flächen (RROP 2008) in der künftigen Bewertung aus dem KOREG herausgezogen werden, wären die schlimmsten Folgen verhindert. Eine Perspektive für die Zukunft ist damit noch nicht gewonnen.

„Selbst die vorhandenen Flächenpotenziale innerhalb der FNP [Bereiche der genehmigten Flächennutzungspläne] in der Größenordnung von knapp 950 Hektar (netto) würden rein rechnerisch ausreichen, um den Bedarf an regional und überregional bedeutsamen Standorten zu decken.“

(KOREG-Gutachten, S. 51)

Für das vorliegende KOREG-Gutachten sind erhebliche methodische Mängel sichtbar geworden, die zu einer Revision aufordern. Die Nichtbeachtung von nutzbaren Flächen kleiner 10 ha ist ein grundsätzlicher Fehler.

Von einem Zweitgutachten wäre zu erwarten, dass umfassende Überlegungen angestellt werden, wie der Flächenverbrauch in unserer Region zur Verwendung für Wohnen, Gewerbe und Industrie künftig vermindert und begrenzt werden kann – zur Förderung unserer Lebensqualität hier in dieser Region. ◀

tanz zu weiteren industriellen Ansiedlungen künftig verstärkt gefördert werden soll.

Interessantes Detail: Der Ausschussvorsitzende Volker Meier ist zugleich Geschäftsführer im Bauernverband „Niedersächsisches Landvolk Braunschweiger Land e.V.“. Wie sehen das eigentlich die anderen Landwirte in der Region, die sich immer wieder über den Verlust an Wirtschaftsflächen beklagen, wenn nun 1.000 Hektar „ihres“ Besitzes zur Umwidmung anstehen?

„Restriktionen“ definieren indirekt die falschen Ziele

Noch einmal zurück zur Erfassungsrubrik „Restriktionen“ in den KOREG-Steckbriefen. Es handelt sich um Einschränkungen bei der schnellen und kostengünstigen Erschließung für Gewerbe und Industrie. Die Bewertung erfolgt, im einzelnen nicht nachvollziehbar, in einer zweistufigen Skala.

Gemeint ist zum Beispiel sehr unebenes oder feuchtes Gelände. Aber auch Vorbelastungen durch inzwischen aufgegebene gewerbliche Nutzungen oder Bodenkontaminationen. Dabei könnten erhöhte finanzielle Aufwendungen erforderlich werden.

Was soll denn nun das Ziel sein: Aktuell

www.regionalverband-braunschweig.de/koreg/

> Download KOREG (PDF)

www.regionalverband-braunschweig.de/koreg/

> Download Flächensteckbriefe Karte (PDF)

www.regionalverband-braunschweig.sitzung-online.de/public/

> 27.02.2020 > Ausschuss für Regionalentwicklung

> TOP 3